



MEMORIA EXPLICATIVA

---

PLAN SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN LA BOMBONERA  
COMUNA DE SAN RAMON

---

## 1.- INTRODUCCIÓN

El presente plan seccional se elabora para el cumplimiento de los propósitos y objetivos que se enuncian a continuación. Como primer objetivo se formula la necesidad de promover la renovación de la edificación en la comuna en especial en el sector norte de ésta. Para el cumplimiento del propósito indicado se cuenta con uno de los escasos terrenos baldíos existentes en el territorio comunal conocido como Estadio La Bombonera.

Se postula que la intervención sobre el terreno indicado y sus terrenos colindantes, afectados negativamente por el estado de abandono del lugar, permitiría promover efectivamente el desarrollo de proyectos inmobiliarios en un área que cuenta con características de accesibilidad y equipamientos de primer nivel.

El entorno sobre el cual se intenta promover la dinámica de renovación se caracteriza por edificaciones de viviendas en baja altura que datan de la segunda mitad de la década de los cincuenta y cuya calidad es muy reducida atendido que en su mayoría son edificaciones levantadas mediante gestiones de autoconstrucción con poca supervisión técnica.

En consideración a la tendencia sostenida en el decrecimiento de la población comunal, que provoca un proceso de despoblamiento de áreas urbanas consolidadas bien atendidas por los sistemas de transporte urbano, servicios y equipamientos, se considera necesario promover el repoblamiento del territorio mediante la oferta de soluciones habitacionales que respondan a un estándar de calidad mas acorde al desarrollo actual.

Ambos objetivos se enmarcan en políticas comunales de hacer mas eficiente la ciudad y fortalecer las redes sociales generadas por sus habitantes.

## 2.- MARCO LEGAL

El presente Plan Seccional se elabora conforme a las disposiciones legales y reglamentarias contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>i</sup>, su Ordenanza General<sup>ii</sup> según se detalla a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas legales que le son aplicables a este instrumento.

### A.- Ley General Urbanismo y Construcciones (LGUC):

El Título VI: De la Renovación Urbana, señala en el párrafo 1° De las Zonas de Remodelación, reguladas en los artículos 72° al 75° de la ley, que:

*“Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar “Zonas de Remodelación”, en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.*

*Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un “Plan Seccional” de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, entre otras.*

*La declaración de Zona de Remodelación se aprobará por Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dictado por orden del Presidente, a propuesta o en consulta a la*



*Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las normas de la zona de remodelación.*

*En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.*

*Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.*

*En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobraran como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.*

*Así mismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a reavalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.*

*Las características técnicas mínimas que deberán tener los Planos Seccionales de Zonas de Remodelación y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.”*

#### **B.- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC):**

En el artículo 2.1.15 se señala que en los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un “Plan Seccional de Zona de Remodelación”, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. *Catastro de la situación existente en la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen los siguiente:*
  - a) *Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.*
  - b) *Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.*
  - c) *Usos de Suelo existentes*
2. *Memoria Explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.*
3. *Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.*
4. *Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.*

### **3.- CONTENIDOS**

#### **3.1.- ANTECEDENTES TECNICOS Y NORMATIVOS**



**PLAN SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN LA BOMBONERA  
COMUNA DE SAN RAMON**

### 3.1.1.- AREA DE ESTUDIO

El área de estudio corresponde a una porción de la comuna de San Ramón, ubicada en la Provincia de Santiago, Región Metropolitana.

La Comuna de San Ramón nace como fruto de la modificación de la estructura administrativa del Estado en 1982 a partir del D.F.L. N°1 - 3260 del 17 de Marzo del año 1981, desprendiéndose del área norponiente de la comuna de La Granja.

Esta comuna colinda al poniente con la comuna de La Cisterna y El Bosque, al oriente con la Granja, al norte con San Miguel y al sur con La Pintana. Sus límites comunales corresponden a vías de carácter metropolitano e intercomunal: Av. Santa Rosa al oriente y Av. Lo Ovalle al norte; al poniente está delimitada por la calle San Francisco y al sur por la Av. Venancia Leiva, conforme puede observarse en la siguiente figura 1.

Figura 1: Localización de la comuna de San Ramón en el contexto Metropolitano



Fuente: Elaboración propia

El área de estudio, se grafica en la figura 3 que se inserta mas adelante, considera tres áreas, un área de intervención que corresponde a terrenos eriazos y subutilizados actualmente destinados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) a la construcción del Estadio La Bombonera, que se grafica en la figura 2, que se denomina como área del seccional, un área de influencia directa que corresponde a propiedades colindantes al área de intervención y una área externa de influencia peatonal<sup>1</sup>, que se ha determinado por los trayectos de 500 metros, medidos por los ejes de las vías a partir de los vértices del polígono del terreno principal que se incluye en el área de seccional.

El último de los polígonos indicados se ha definido con el propósito de caracterizar el entorno urbano en que se insertarían las nuevas intervenciones urbanas y establecer los parámetros urbanísticos relevantes que configuran morfológica y funcionalmente dicho entorno.

<sup>1</sup> Dicha área de influencia es concordante con la definición establecida en Res. 1596 exenta del 19.03.2013, Diario Oficial 14.03.2013 del MINVU que fija procedimiento para aplicación práctica del programa de espacio públicos.



Figura 2: Area destinada por el PRMS 94 al Estadio La Bombonera  
DETALLE PLANO PRMS 94



Fuente: RM-PRM-92-1.A

Como puede observarse en el detalle gráfico presentado en la figura 3 el área zonificada como Equipamiento Recreacional y Deportivo en el Plano RM-PRM-92-1.A corresponde a un polígono que deslinda por el norte con la calle Parroquia, al oriente con la Avenida Santa Rosa, por el sur el deslinde con Villa La Blanca y por el poniente con calle Rivadavia.

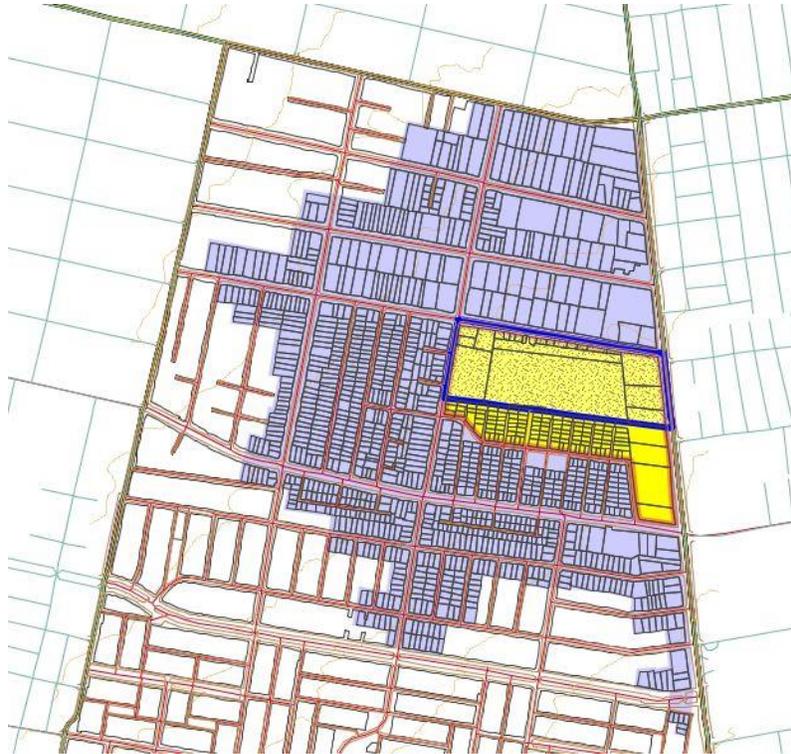
Para el área del seccional se considera el cambio en el uso de suelo y condiciones urbanísticas de la Zona o Sector indicado atendido que se ha considerado que en él se concentran las condiciones de abandono que afectan el área de influencia sobre la cual se postula gatillar un efecto de densificación urbana y renovación.

Las tareas en el área del seccional y su área de influencia directa buscan elaborar el catastro indicado en el artículo 2.1.15. de la OGUC.

Para el área de influencia peatonal se realizan tareas de definición de densidades y ocupación de suelo por manzana o fracción de éstas que se localizan en el polígono correspondiente a partir de cuyo antecedente se caracteriza morfológicamente dicha área. Adicionalmente se recoge información de los usos de suelo y corredores de transporte lo que permite caracterizar funcionalmente el área indicada.

Figura 3: Area de estudio





Fuente: Elaboración Propia

### 3.1.2.- DEMOGRAFIA

Conforme al estudio para el Plan Regulador no aprobado (SEREMI - UC 2005)<sup>iii</sup> La evolución de población desde el censo de 1970 muestra que la comuna tuvo un incremento de población importante en el período 1970-1982, donde experimentó una tasa de crecimiento medio anual de 6,37%.

Desde el Censo 1982 en adelante, la comuna comienza un período de decrecimiento sostenido. En el año 1992 se registra un total de 100.817 habitantes, mientras que en el último censo (2002) se registraron 94.906 habitantes, lo que significa que San Ramón forma parte del grupo de comunas que están perdiendo población.

La tasa de crecimiento intercensal para San Ramón es de -5,9%, lo cual presenta un comportamiento distinto al del país y al de la Región Metropolitana, los que presentan tasas de crecimiento medias anuales positivas de 1,21% y 1,39% respectivamente.

La estructura de población de la comuna durante el período 1970-2002, no ha experimentado mayores cambios de acuerdo al género, siendo siempre mayor el porcentaje de mujeres sobre hombres, estableciéndose una relación de 51% de mujeres y 49% de hombres para el 2002.

De acuerdo a la estructura etárea de la población (Censo 2002), la proporción de personas jóvenes es menor que la del año 1992. Por otra parte, el segmento que engloba a la población adulta



comienza a manifestarse con más fuerza, caracterizando un fenómeno de envejecimiento de la población.

En estimaciones actualizadas (INE 2010) y con el propósito de verificar la vigencia de lo señalado en el estudio en referencia, y sustentar lo señalado, a continuación se inserta el cuadro 3 en que se expone la tendencia estimada en la variación de la población comunal.

Como comentario a las cifras expuestas se destaca que en solo 10 años la comuna disminuiría su población en un total de 15.825 habitantes lo que representa una reducción de un 18% de su población.

Conforme a la misma fuente consultada las variaciones de población afectarían de diferente manera a los diferentes grupos etáreos que componen la estructura poblacional de la comuna de San Ramón.

Cuadro 1: Población total estimada al 30 de junio

<b>Año</b>	<b>Poblacion</b>
<b>2010</b>	<b>85.497</b>
<b>2011</b>	<b>84.027</b>
<b>2012</b>	<b>82.580</b>
<b>2013</b>	<b>81.007</b>
<b>2014</b>	<b>79.518</b>
<b>2015</b>	<b>78.023</b>
<b>2015</b>	<b>78.023</b>
<b>2016</b>	<b>76.350</b>
<b>2017</b>	<b>74.807</b>
<b>2018</b>	<b>73.113</b>
<b>2019</b>	<b>71.327</b>
<b>2020</b>	<b>69.672</b>

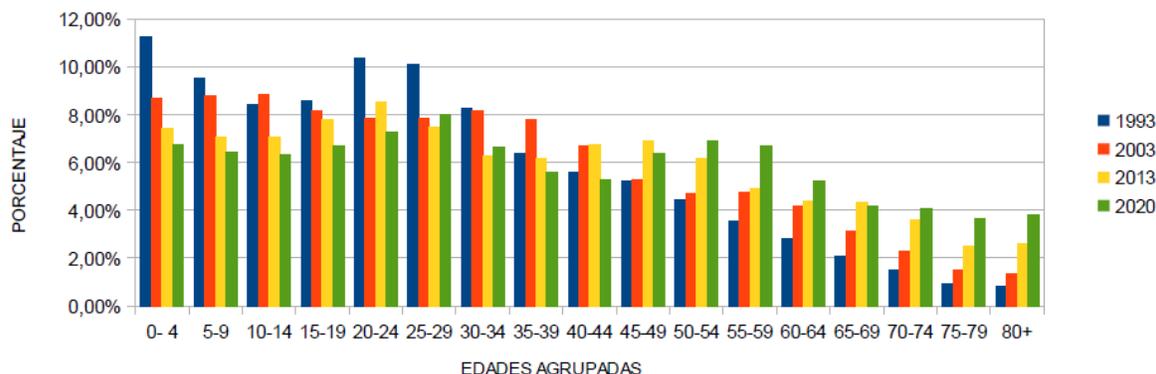
Fuente:INE 2010

En el gráfico que se inserta en la siguiente figura 4 se presenta el cambio en la composición estimada de la población comunal según grupos de edades.

Figura 4: Composición estimada de la Población de San Ramón



### COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS ETAREOS



Fuente: INE 2010, elaboración propia.

Conforme al gráfico de la figura 4 el cambio en la población comunal no solo se refiere a una sostenida disminución de habitantes sino que además puede verse un profundo cambio en la composición de los diferentes grupos etáreos.

En él puede verse la variación porcentual por grandes grupos de edades, se destaca el explosivo crecimiento del grupo 60 y más años de edad el que pasa de representar un 8,16% el año 1993, a representar un 20% de la población comunal el año 2020.

El cambio destacado, de mayor presencia de población de 60 años y más, se acompaña por una significativa disminución de la participación de la población de menos de 44 años de edad la que de ser casi un 80% de la población en 1993, pasaría a ser ligeramente menos de un 60% de la población el año 2020.

Cuadro 2: Composición por grupos de edad de la Población de San Ramón

GRUPO EDAD	1993	2020
0-19	37,86%	26,24%
20-44	40,75%	32,87%
45-59	18,82%	19,99%
60+	8,16%	20,90%

Fuente: INE 2010, elaboración propia.

La consideración de las cifras expuestas provoca la necesaria reflexión sobre las políticas comunales que deberán orientarse a atender los requerimientos de una población de más edad a la vez de analizar las opciones que permitan atraer nueva población a una comuna que va quedando con significativos superhabitantes en la oferta de infraestructura y servicios dimensionados para atender un contingente mayor de habitantes.

Simultáneamente con el fenómeno de pérdida y envejecimiento de la población en la comuna puede verificarse una carencia de viviendas lo que se refleja en los datos contenidos en la tabla del cuadro 3 que se inserta a continuación.

Cuadro 3: Déficit Habitacional en Comuna de San Ramón



N° hogares	Requerimiento por Allegamiento Hogares	Núcleos allegados hacinados	Hogares hacinamiento	Con Déficit habitacional
25.323	821	2.597	4.295	3.579

Demanda habitacional de la comuna de San Ramón 2011 (estimación SEREMI RM) (1er Quintil – DS49; 2° Quintil- DS 01)

### 3.1.3.- REGULACIONES VIGENTES

#### Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS):

Aplica sobre el territorio del Seccional propuesto, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS94), aprobado por resolución No. 20 de fecha 6 de octubre de 1994 del Consejo Regional Metropolitano, publicado en el Diario Oficial del 4 de noviembre de 1994. Dicho instrumento rige para todo el territorio de las comunas indicadas en el artículo 2.1, del Título 2 de la Ordenanza del PRMS, entre las cuales se encuentra la comuna de San Ramón.

Tal como se señaló precedentemente el terreno del “Estadio La Bombonera” se zonifica en el PRMS como “Equipamiento Recreacional y Deportivo” y se regula conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 5.2.4.1. del PRMS. Esta zona se encuentra inserta en un contexto consolidado zonificado, por el mismo PRMS, como de uso Habitacional Mixto cuyas normas corresponden a lo establecido en el Plan Regulador Comunal correspondiente.

En relación a la normativa aplicable al “Estadio La Bombonera” el cuadro 4 que se inserta mas adelante se destacan las normas urbanísticas correspondientes establecidas por el PRMS.

Cuadro 4: Normas Urbanísticas Equipamiento Recreacional y Deportivo aplicables al Estadio La

#### **CAPITULO 5.2. SISTEMA METROPOLITANO DE AREAS VERDES Y RECREACION**

**Artículo 5.2.1.** El Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación está conformado por las Áreas Verdes de carácter público o privado y las vinculaciones o Avenidas Parque, que se consignan en el presente Plan. En este sistema se considerarán las áreas verdes de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel vecinal y comunal. Este sistema se relaciona e integra con las áreas descritas en el Título 8° de la presente Ordenanza, de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario y las de Riesgo para Asentamientos Humanos y todas aquellas áreas de carácter no edificable que en conjunto generan un nivel adecuado de saneamiento ambiental y de resguardo del bienestar de la comunidad.

Las condiciones técnico-urbanísticas para las instalaciones y edificaciones complementarias como asimismo las zonas de estacionamientos, serán determinadas en los proyectos específicos cuya aprobación efectuarán las Direcciones de Obras Municipales correspondientes, previo informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Igualmente, las construcciones que se emplacen en áreas de concesiones deberán contar, previo al permiso municipal, con el informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

El Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación está constituido por los siguientes componentes:

- **Parques Metropolitanos.**
- **Parques Intercomunales.**
- **Áreas Verdes Complementarias.**

Bombonera



PLAN SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN LA BOMBONERA  
COMUNA DE SAN RAMON

#### Artículo 5.2.4.1. Equipamiento Recreacional y Deportivo:

Son áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público.

Las instalaciones y construcciones propias de su uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluidos los estacionamientos necesarios, serán los establecidos en el Art. 7.1.2. de la presente Ordenanza y en el capítulo 8 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La superficie máxima de ocupación del suelo con estas construcciones no podrá sobrepasar el 20% de la superficie total del predio. Se podrá destinar a otros usos hasta un 20% de la superficie del predio, siempre que se apruebe una modificación al Plan Regulador comunal correspondiente en que se determinen las condiciones técnicas específicas que deberán cumplirse:

Comuna	Nombre	Nombre	Nombre
San Ramón	- Estadio La Bombonera	---	---

Fuente: PRMS 94

Conforme a lo establecido en el artículo 5.2.4. del PRMS las áreas Verdes Complementarias comprenden tres subcategorías, a saber Equipamiento Recreacional y Deportivo, Cementerios Parque, Áreas de Interés Histórico o Cultural y Áreas Recreativas de Interés Ecológico y Cultural.

En los dos artículos transcritos en el cuadro 3 anterior se señala las condiciones que rigen para el Equipamiento Recreacional y Deportivo, estableciéndose que adicionalmente las condiciones técnico – urbanísticas se determinarán en los proyectos específicos los que deben ser informados favorablemente por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, previo a su aprobación por la municipalidad, y que existe la facultad de, mediante una modificación del Plan Regulador Comunal, destinar a otro uso de suelo hasta un 20% de la superficie del predio.

Respecto de la vialidad definida por el PRMS en su Artículo 7.1.1.2. “Vialidad Troncal”, en el sector del Seccional, se encuentra la Avenida Santa Rosa clasificada como vía Troncal cuyo código es el T5S cuyo ancho es de 40 metros entre líneas oficiales. La vía indicada, conforme al levantamiento disponible tiene un ancho, medido entre el eje la avenida y la línea oficial existente, de 11,6 m. En consecuencia los predios que forman parte del estudio tienen una faja afectada por declaratoria de utilidad pública de un ancho de 8,4 m.

Otras disposiciones aplicables.

Complementariamente a las disposiciones citadas, dependiendo en lo principal de la cantidad de estacionamientos que se requiera y la vía sobre la cual se proyecte el acceso al proyecto, se podría aplicar las disposiciones del artículo 7.1.2.7. del PRMS que exige estudio especial para el diseño de accesos, ello sin perjuicio de cumplir con la exigencia de elaborar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) para determinar obras de adecuación en el espacio público externo al proyecto si correspondiere de acuerdo a las exigencias del artículo 2.4.3. de la OGUC.

#### Plan Regulador Comunal.

El plan vigente para la comuna, correspondiente a esta escala de planificación, data del año 1952 y su origen es la comuna de La Granja. Del plan señalado se mantienen vigentes los proyectos de loteos aprobados con posterioridad al año 1952 que dieron origen a los trazados viales y los predios actualmente edificados cuyas disposiciones rigen conforme al artículo 69° de la LGUC. Las regulaciones locales se aplican sobre los terrenos colindantes al área o zona establecida por el PRMS en 1994 como Equipamiento Recreacional y Deportivo que afecta entre otras a la propiedad del denominado Estadio La Bombonera.



Los loteos corresponden a los siguientes; “Población Modelo” aprobado con fecha 19 de marzo de 1955, el loteo “Población Santa Ana” aprobado el año 1954 modificado el año 1968, el loteo “Población Santa Rosa” del año 1961, el loteo “Villa La Blanca” aprobado el 17 de octubre de 1961, el loteo “Población Primavera” del año 1965 y el loteo “Población Fernández Albano” aprobado con fecha 27 de octubre de 1952. Las condiciones urbanísticas establecidas en dichos loteos se extraen en el siguiente cuadro 5 y su extensión se grafica en la figura 5 que se inserta mas adelante.

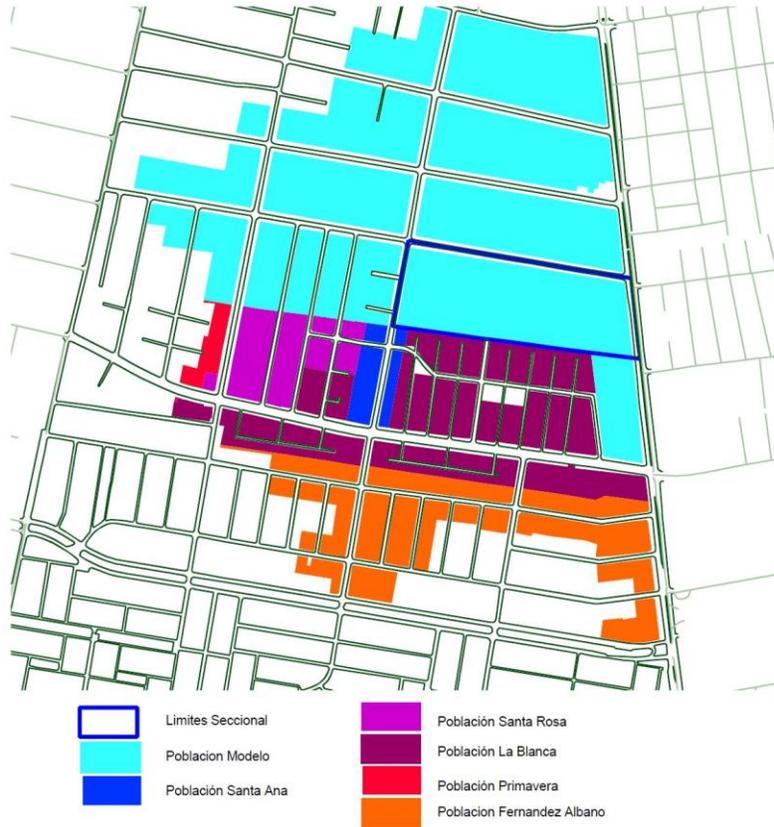
Cuadro 5: Loteos y sus normas urbanísticas

LOTEO	AÑO	AGRUPAMIENTO DE LA EDIFICACION	ACTIVIDAD PERMITIDA	COEFICIENTE OCUPACION DE SUELO	COEFICIENTE PATIO
Población Modelo	1955	Aislado, Pareado y Continuo	Vivienda	60%	40,00%
			Actividad Prod. Inofensiva	70%	
			Actividad Prod. Molesta	30%	
Población Santa Ana	1954	Aislado, Pareado y Continuo	Vivienda	60%	40%
Población Santa Rosa	1961	Aislado, Pareado y Continuo	Vivienda	60%	40%
Villa La Blanca	1961	Aislado, Pareado y Continuo	Vivienda	60%	40%
Población Primavera	1965	Aislado, Pareado y Continuo	Vivienda	60%	40%
Población Fernández Albano	1952	Aislado y Pareado	Vivienda	60%	40%

Fuente: DOM San Ramón, elaboración propia.

Figura 4: Loteos aprobados con posterioridad a promulgación del Plan Regulador 1952





Fuente: DOM San Ramón, elaboración propia.

Como conclusiones del marco legal y reglamentario destacado puede destacarse lo siguiente:

Las regulaciones establecidas en su ocasión por el PRMS, y que afectan a los terrenos del Estadio La Bombonera, no es posible modificarlas mediante una modificación al instrumento que las estableció. En efecto para modificar lo señalado se debe recurrir al Plan Regulador Comunal el que tiene competencia exclusiva en esta materia conforme al artículo 2.1.10. de la OGUC y consecuentemente no faculta al instrumento del nivel Intercomunal para actuar en el ámbito indicado. Como consecuencia de lo señalado, en el caso en estudio, el uso de suelo indicado por el PRMS puede ser modificado únicamente mediante una modificación del Plan Regulador Comunal.

Como puede verificarse en los antecedentes expuestos, la obsolescencia y falta de vigencia en numerosas materias del Plan Regulador Comunal de San Ramón no ameritan un estudio de modificación de dicho instrumento dado que éste debiese ser materia de reformulación completa.

Lo anterior, que demanda la destinación de recursos no disponibles en este momento y un largo proceso de formulación para su logro, plantean un escenario para la solución de demandas urgentes que no deben ser postergadas de gran conflicto, lo que recomienda la búsqueda de otras opciones de actuación.

Como alternativa a la modificación del Plan Regulador o el estudio de un nuevo plan se ha estimado conveniente procederse conforme a lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Título VI destacado en el párrafo “Marco Legal” de esta Memoria.



### 3.1.4.- CARACTERIZACION DEL ENTORNO FISICO

#### 3.1.4.1 Ocupación de los predios y estructura vial

##### Area de influencia peatonal

La caracterización del entorno físico se realiza en consideración a la densidad de ocupación del suelo privado expresado como Coeficiente de Ocupación del Suelo, la densidad habitacional medida en habitantes por hectárea y por la trama vial del sector.

El primero de los parámetros indicados se grafica en la siguiente figura 5 y se ha obtenido de las coberturas de edificación y predios levantados en el estudio de Plan Regulador (2005). Como el indicador es sobre la media de cada unidad manzana en el análisis de la información se debe tener la precaución de considerar poco relevante el caso de la manzana en que se encuentra el polígono seccional dada la heterogeneidad de los predios y en especial la influencia que tiene el suelo eriazado que suma una superficie aproximada de 29.000 m<sup>2</sup>. Para el análisis de esta manzana referirse al área de influencia directa desarrollado mas adelante.

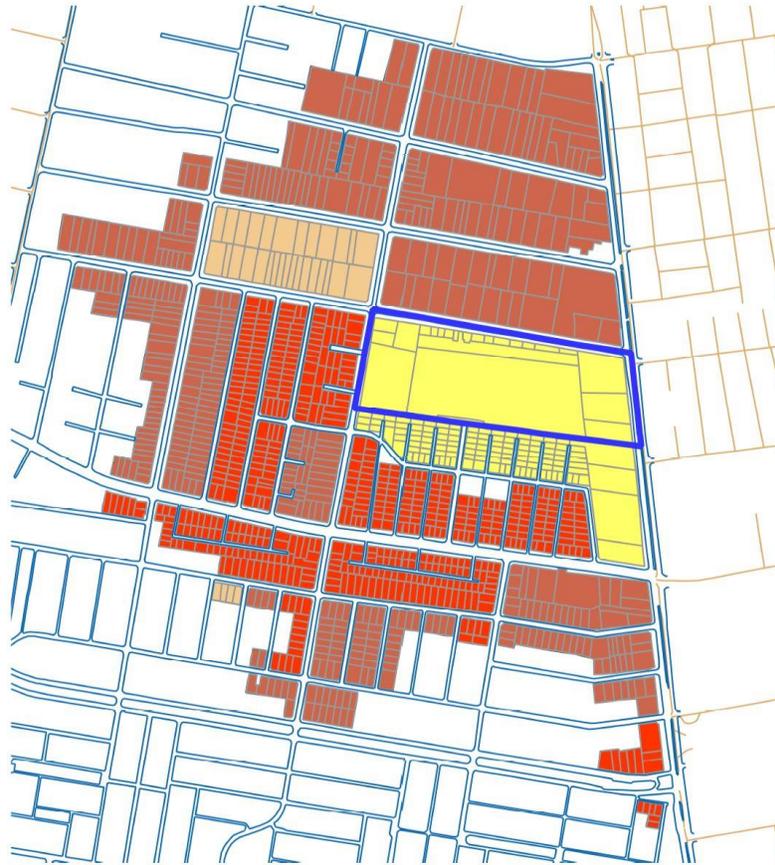
Sin perjuicio de lo señalado en general se puede destacar que los predios se ocupan con coeficientes que superan el 0,5 y en el caso de la vivienda dicho factor supera el 0,7. Se puede deducir que lo indicado provoca una gran necesidad de espacio libre para los residentes quienes deben satisfacer esta necesidad de espacio en el espacio público.

En el caso de las poblaciones Modelo, La Blanca y Santa Rosa, que se encuentran en el entorno del área seccional, se advierte que la ocupación supera el 0,7 con lo cual además se supera el máximo dispuesto por la norma aprobada en los loteos correspondientes.

Para el caso de las densidades (ver figura 6) se observa que los conjuntos habitacionales organizados mediante una estructura de pasajes logran una densidad media superando los 200 hab/há, los lotes que enfrentan las calles locales presentan una densidad habitacional ligeramente inferior situándose ésta entre los 100 y bajo 200 hab/há. Conforme a la metodología empleada para el cálculo de éste indicador él se refiere a densidad neta y consecuentemente el ancho de las calles no incide en el cambio de densidad obtenida.

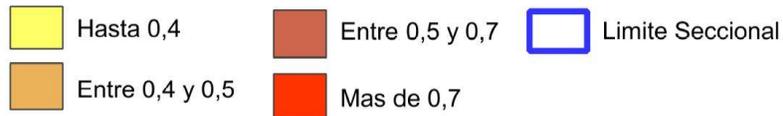
Figura 5: Coeficientes de Ocupación de suelo





**OCUPACION DE SUELO**

**Tramos por Manzana**

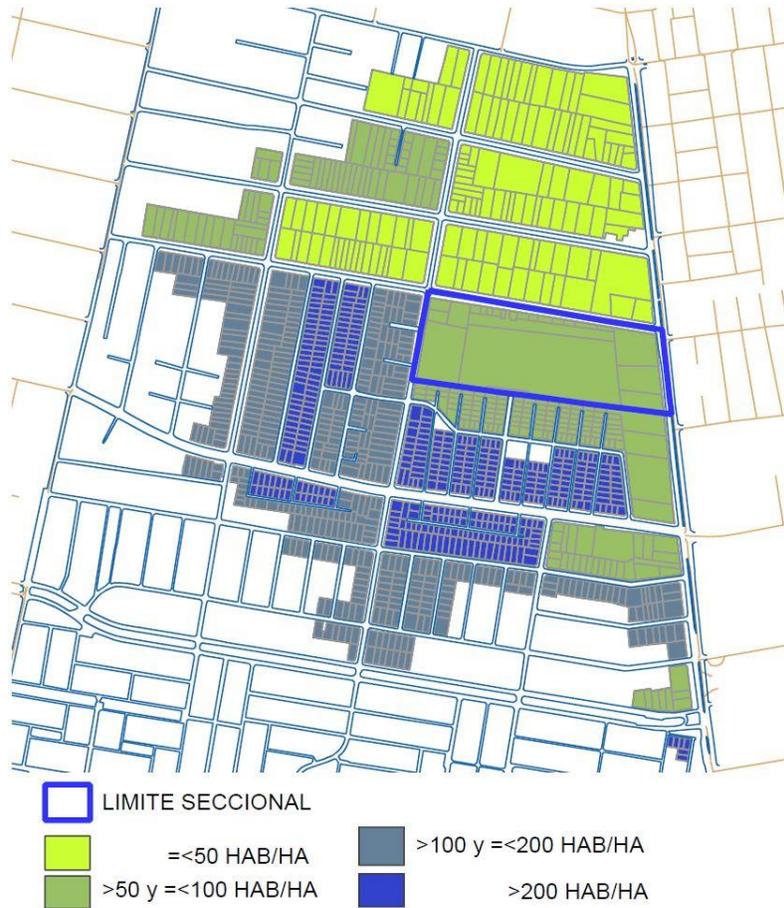


Fuente: Elaboración propia, información estudio Plan Regulador 2005

En la siguiente figura 6 se grafica las densidades netas medias por manzana que componen el área de influencia peatonal. Metodológicamente para el cálculo de este indicador se ha considerado el predio construido con alturas de uno y dos pisos como una vivienda con 4 habitantes. Para el cálculo de este indicador en el caso de la manzana que contiene el área de seccional (Cuadro 5) se ha considerado las unidades de vivienda en condominio en el caso de la Villa Codigás y los departamentos en el conjunto de 5 pisos recientemente construido enfrentando la Avenida Santa Rosa.

Figura 6: Densidad neta media por manzana





Fuente: Elaboración propia, información estudio Plan Regulador 2005

El tercer componente analizado para la presente caracterización se refiere a la estructura vial que se grafica en la figura 7 que se encuentra mas adelante, y cuyos datos se indican el cuadro 6 que se inserta a continuación.

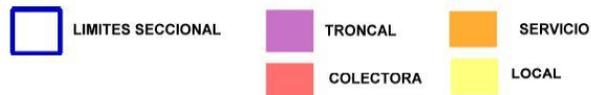
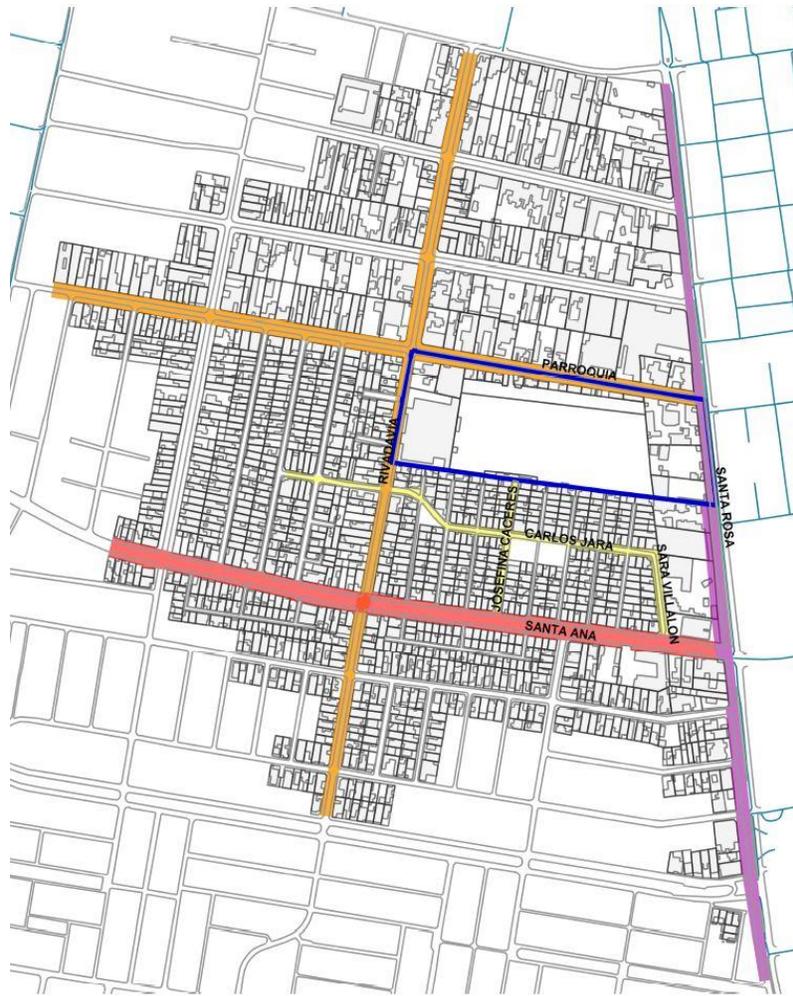
Cuadro 6: Vialidad

NOMBRE VIA	ANCHO ACTUAL	ANCHO PROYECTADO	CALZADA	CATEGORIA
Santa Rosa	11,00	20,00	6,50	Troncal
Santa Ana	24,50	-	14,00	Colectora
Parroquia	17,50	-	7,00	Servicio
Rivadavia	14,75	-	7,00	Servicio
Josefina Cáceres	9,40	-	6,00	Local
Carlos Jara	10,00	-	6,00	Local
Sara Villalón	10,80	-	5,00	Local

Fuente: Elaboración propia.

Figura 7: Vialidad jerarquizada según anchos actuales





Fuente: Elaboración propia

La vialidad que estructura el área de influencia peatonal, a excepción de la Avenida Santa Rosa, no se encuentra clasificada por el Plan Regulador Comunal. Sin perjuicio de lo señalado con el propósito de éste análisis y especialmente para la caracterización funcional que se desarrolla en el siguiente acápite del presente documento se ha realizado una asimilación a las categorías entregadas por la OGUC en sus artículos 2.3.2. y 2.3.3..

La estructura vial del área de influencia peatonal se caracteriza por una macroestructura compuesta por una cuadrícula ortogonal que configura manzanas de grandes dimensiones delimitadas por vías que podrían, de acuerdo a su ancho actual, clasificarse como vías de servicio y colectoras. Las macromanzanas, en el caso del área de influencia directa del seccional, se subdivide en manzanas menores organizadas por vías de carácter local al interior de las cuales se desarrolla una trama de pasajes que dan acceso a los lotes donde se construyen las viviendas. Las calles locales y pasajes de pequeñas dimensiones conforman una suerte de barrios internos donde se observa a los vecinos compartiendo en su vida diaria.

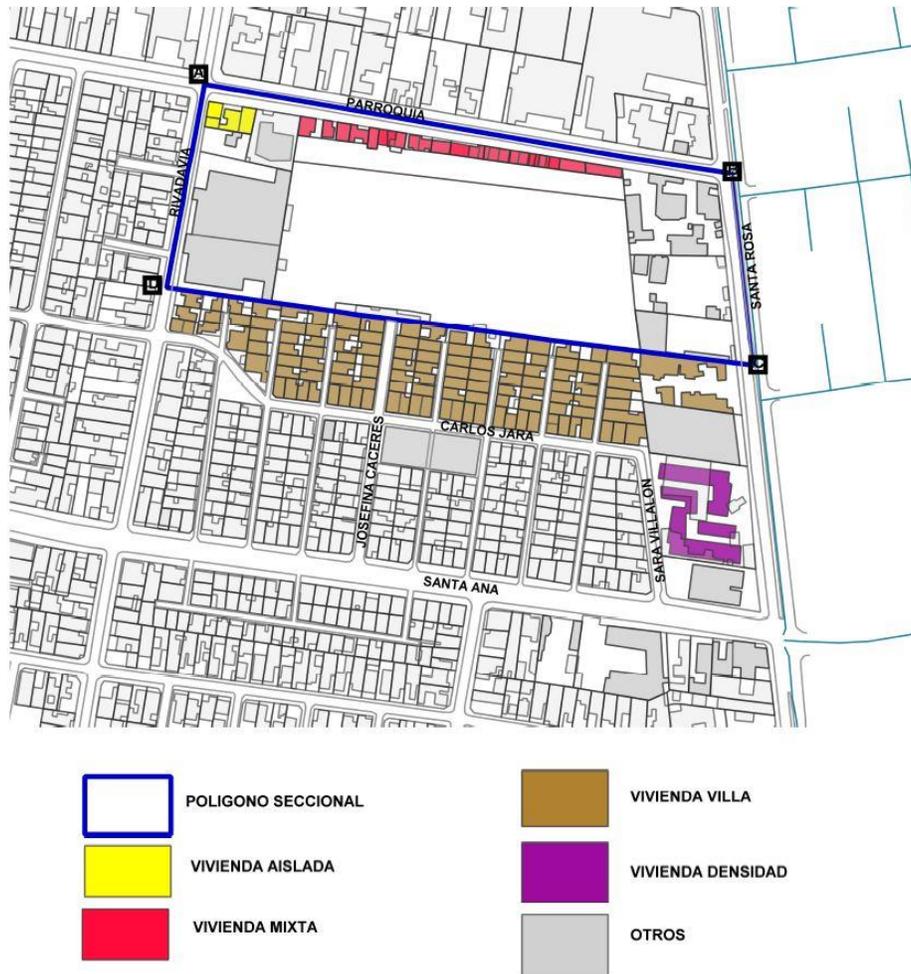


### Area de influencia directa

Para caracterizar esta área, que corresponde a la manzana afectada parcialmente por la zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo Estadio La Bombonera, ella se ha dividido 6 áreas homogéneas o microzonas considerando uso y organización espacial de las edificaciones.

Las microzonas pueden visualizarse en la siguiente figura 8 y los indicadores principales de cada una de ellas se encuentran en la tabla contenida en el cuadro 7.

Figura 8: Microzonificación



Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 7: Indicadores urbanísticos por microzona



MICROZONA	OCUP_SUELO	COEF_CONST	HAB/HA
VIVIENDA AISLADA	0,86	0,98	142,2
VIVIENDA MIXTA	0,89	0,87	254,6
VIVIENDA VILLA	0,79	0,92	185,1
VIVIENDA DENSA	0,45	2,24	1139,0
OTROS	0,78	1,14	N/A

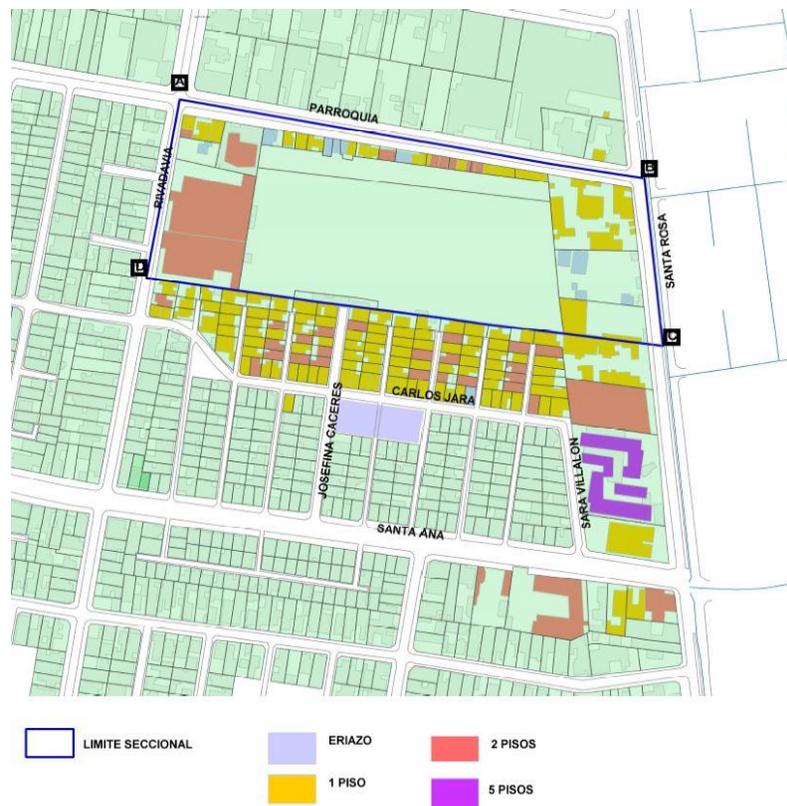
Fuente: Elaboración Propia

La sexta microzona, no incluida en los indicadores, corresponde al sitio eriazo que da origen a la zona del PRMS.

Las microzonas con viviendas en extensión a saber, aislada, mixta y en villa, presentan una alta ocupación de suelo alcanzando coeficientes de ocupación del 0,8 aproximadamente. Ello da cuenta de una ocupación intensiva del suelo en que los medianeros se ocupan en extensiones que superan el 40% máximo establecido por la norma y en que, en algunos casos, difícilmente se cuenta con superficies libres conforme a los estándares mínimos de 24 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda. Lo señalado configura un estándar de habitabilidad que se encuentra bajo el mínimo establecido el día de hoy por la norma.

### 3.1.4.2 Características de las edificaciones

Figura 8: Altura de las edificaciones en Microzonas del area de influencia directa



Fuente: Elaboración propia.



Los parámetros considerados para la caracterización de las edificaciones actuales en el área de influencia directa se refieren a la altura, expresada en pisos, la materialidad y el estado de conservación. La información empleada se ha obtenido mediante la observación en terreno.

En la imagen, contenida en la figura 8, se puede observar que mayoritariamente la vivienda tiene una altura de un piso, menos de un 20% del total corresponde a edificaciones de dos pisos. Los destinos distintos a la vivienda tienen alturas de dos pisos.

Excepción a la morfología indicada es el conjunto de viviendas sociales en departamentos desarrolladas en bloques de 5 pisos.

Figura 9: Materialidad de las edificaciones en Microzonas del area de influencia directa.



Fuente: Elaboración Propia.



Respecto de la materialidad puede destacarse que las edificaciones de viviendas corresponden a una gestión de autoconstrucción con sistemas constructivos y materialidad muy diversa, en general se observa albañilerías sin refuerzos, algunos casos albañilería reforzada y albañilería armada en escasos ejemplos. Se completa la diversidad con edificaciones de tabiquería de madera, para segundos pisos y para algunas viviendas completas que no superan un 20% del total de los casos registrados.

Galpones de madera se observan en lo principal en los predios que se emplazan en el polígono del seccional y que enfrentan la avenida Santa Rosa, claramente subutilizados y precariamente conservados.

Galpones de acero corresponden a predios ocupados con instalaciones industriales y talleres que se encuentran en buen estado de conservación como puede verse en la siguiente figura 10.

Figura 10: Estado de conservación de las edificaciones en Microzonas del área de influencia directa.



Fuente: Elaboración Propia.

Como puede observarse en la figura anterior las viviendas, en el área de influencia directa, presentan mayoritariamente un estado de conservación regular y malo en algunos casos que no representan más de un 10% del total.

Llama la atención el hecho que las viviendas que enfrentan vías locales y estructurantes sean las que presentan un estado de conservación malo.

### 3.1.5.- CARACTERIZACION DEL ENTORNO FUNCIONAL



### 3.1.5.1.- Equipamiento Comunal

Conforme al estudio de equipamiento elaborado el 2005 (Minvu-UC 2005) para el proyecto de Plan Regulador no aprobado la comuna conforme a los datos del censo 2002 no presenta déficit significativos en esta materia. (En anexo 1 se incluye estudio indicado)

A continuación se extracta las conclusiones del estudio en referencia<sup>2</sup>.

*“Las principales conclusiones del análisis de la Suficiencia del Equipamiento Comunal se describen a continuación:*

- 1. La cobertura en Salud que entrega San Ramón, con sus consultorios y el Hospital Padre Alberto Hurtado, alcanza para cubrir las necesidades básicas de la población comunal, e incluso se presenta como un establecimiento de carácter intercomunal.*
- 2. La cobertura en Seguridad que entrega San Ramón, alcanza para cubrir las necesidades de toda la comuna, desde el punto de vista de los efectivos por habitante. Sin embargo, hay un fuerte déficit en el metraje requerido para la población comunal. Del mismo modo, hay que destacar la funcionalidad intercomunal de la Brigada de Investigaciones*
- 3. La cobertura en Deportes que entregan los equipamientos comunales es superior que la demanda estimada, debido a que los índices de m<sup>2</sup> por usuario son superiores a los estándares propuestos por el MINVU. Del mismo modo, se puede mencionar que la cobertura en población supera ampliamente a la comunal, esto por la amplia red de multicanchas existentes en la comuna.*
- 4. La cobertura de Áreas Verdes, analizada a través del índice de m<sup>2</sup> por usuario, alrededor de 9,29 m<sup>2</sup> por usuario, resulta sobre el estándar pensando en que el óptimo sería 7,75 m<sup>2</sup>/usuario. Esto debido a la localización dentro de la comuna del Parque La Bandera.*
- 5. En San Ramón, se presenta un pequeño déficit en la cobertura de la Educación Parvularia y Prebásica (Kinder). Sin embargo, la capacidad actual de la infraestructura comunal estaría siendo ocupada al máximo por las matriculas actuales.*
- 6. La cobertura de la Educación Básica es satisfecha tanto en m<sup>2</sup> edificados como en la población atendida. La cobertura de Educación Media para toda la comuna es inferior en los m<sup>2</sup> de edificación, pero lo que más destaca es que la matrícula comunal es la mitad de la demanda, lo que implica que gran parte del universo estudiantil de enseñanza media de la comuna estudia en otra comuna*

*Como conclusión general del Estudio de Equipamiento Comunal para San Ramón se puede decir que el equipamiento existente, entrega una cobertura que satisface la demanda estimada de la población de las localidades en la mayoría de los ámbitos estudiados.*

*Los únicos aspectos que presentarían problemas serían:*

- La cobertura de Educación Parvularia, es decir, se detectó una falta de jardines infantiles que puedan cubrir la demanda por este tipo de educación en la comuna. La decisión de cómo enfrentar este déficit la tendrá que tomar el Municipio, en conjunto con Mineduc.*
- La cobertura que presenta el equipamiento de seguridad, en cuanto a sus m<sup>2</sup> construidos y cobertura sobre personas, aunque este equipamiento permita soportar los efectivos para cubrir a la población comunal.*
- La cobertura de educación media, que presenta un déficit en cuanto a la existencia de este tipo de establecimientos. Sin embargo, es relevante mencionar que este análisis considera*

---

<sup>2</sup> ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN RAMON (2004-2005), ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL, numeral 4.



*únicamente el territorio comunal, sin considerar que este tipo de servicios tiene un área de influencia que excede la comuna y utiliza toda la oferta de la intercomuna sur.”*

Las bases consideradas en el estudio de la demanda en el estudio en comentario consideran una estructura de población considerablemente distinta a la realidad proyectada para el año 2020 (INE 2010) conforme se señala en el siguiente cuadro 8.

Cuadro 8: Población Comuna de San Ramón por rango de edad para 2002 y 2020  
RANGOS ETÁREOS DE POBLACION COMUNA DE SAN RAMON

AÑO	3 a 5 años	6 a 14 años	15 a 18 años	19 a 65 años
2002 (1)	3.203	13.339	6.032	63.220
2020 (2)	2.919	7.979	3.714	44.138

(1)Censo 2002, MINVU-UC 2005

(2)Proyecciones 2020, INE 2010

Fuente: Elaboración Propia

Considerando la información indicada para el horizonte del año 2020, último año de estimación de población realizado por el INE, la comuna presentaría una notable disminución en la demanda por equipamientos estimándose no solamente suficiente la existencia actual sino que existiría infraestructura subutilizada.

Respecto de deporte y áreas verdes, en que en el estudio en referencia no se ha catastrado a La Bombonera como equipamiento existente para ninguno de los dos tipos, se concluye que la dotación existente en el escenario de mayor demanda del año 2002 no existe déficit sino que por el contrario hay un superhabit considerando los estándares aplicados mediante la matriz INCAL empleada como metodología en el estudio en referencia.

#### 3.1.5.2- Usos de suelo

Area de influencia peatonal.

En las imágenes que se insertan a continuación en las figuras 11 y 12 se grafica las actividades productivas y comerciales, y las actividades de educación, salud, deportes y culto respectivamente que se desarrollan en el área en comentario.

Puede visualizarse que las actividades industriales se localizan en propiedades preferentemente localizadas de calle Parroquia al norte sobre terrenos aptos, por su superficie y accesibilidad, para función indicada. Talleres se localizan en el área de influencia directa y enfrentando vías de mayor jerarquía.

Figura 11: Localización de actividades productivas y comerciales.





Fuente: Elaboración propia, información Sistema Información Territorial DOM San Ramón

Siguiendo un criterio similar los equipamientos para la Educación se localizan en terrenos de mayor superficie disponibles en el área mas industrial, al norte de calle Parroquia.

Figura 12: Localización de las actividades de Educación Salud, Deportes y Culto.





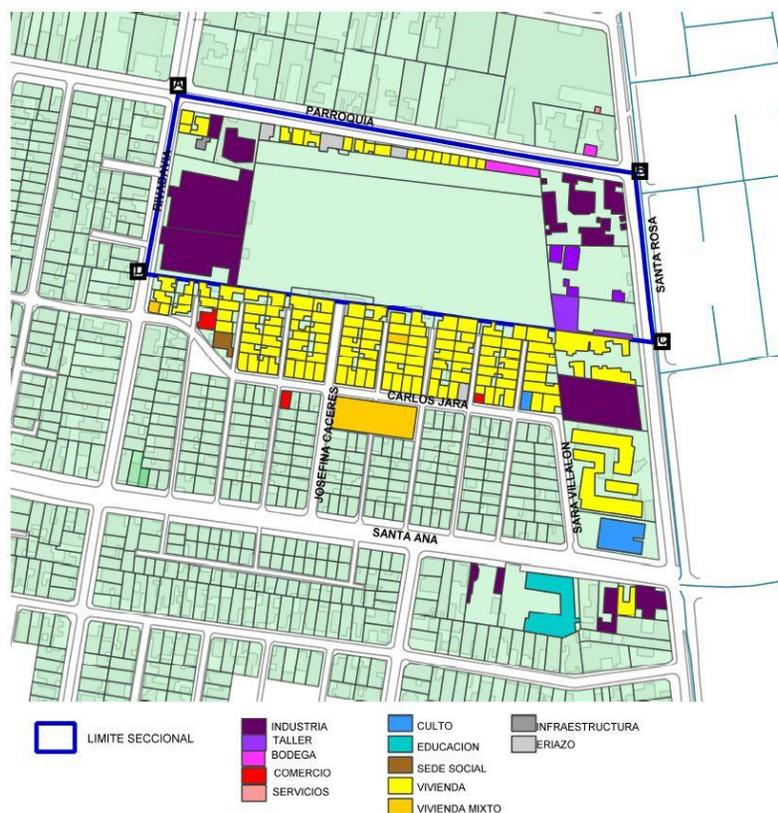
Fuente: Elaboración propia, información Sistema Información Territorial DOM San Ramón

Area de influencia directa.

La organización espacial de los usos de suelo en el área de influencia directa ratifica lo observado a mayor escala en cuanto a que los terrenos de mayor superficie se destinan a usos productivos, industria y talleres. Por su lado respecto de equipamientos sociales de Educación y Culto siguen la lógica de localizarse en terrenos de mayores dimensiones.

Figura 13: Usos de suelo en área de influencia directa.





Fuente: Elaboración propia

Respecto del comercio puede señalarse que éste es de carácter vecinal y se localiza en pequeños locales al interior del barrio que estructura una suerte de microcentro local en la calle Carlos Jara.

### 3.1.6.- OBSOLESCENCIA Y DETERIORO.

La antigua comuna de La Granja creada en 1892, da origen al poblamiento urbano del territorio de la actual comuna de San Ramón, ésta era un territorio urbano – rural que se desarrolló a lo largo de Av. Santa Rosa. Se estructuraba en 5 distritos, de los cuales el primero siempre fue el más consolidado, ya que ahí se encontraban las poblaciones más antiguas de la comuna de La Granja. De hecho, el nombre de San Ramón proviene del primer conjunto habitacional que se emplazó en el sector en 1933<sup>3</sup>, nombre que recordaba la quebrada que forma parte de la cuenca.

La Circunvalación constituyó un límite artificial que determinó el límite entre distritos; además había sido hasta ese momento el límite para el establecimiento de las nuevas poblaciones<sup>4</sup>. Sin embargo, la presión por el crecimiento del área urbana generó finalmente el traspaso hacia el sur de este límite artificial, consolidándose finalmente cuando se lleva a cabo una de las operaciones más grandes de vivienda social con la construcción de la Población La Bandera (170 há) en el año 1971. Mediante este tipo de operaciones, el Estado asume el costo de la migración campo-ciudad,

<sup>3</sup> I. MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN, *Resumen Ejecutivo*, 2003

<sup>4</sup> VERGARA, Francisco. PALMER, Montserrat: *El lote 9 x 18 en la encrucijada habitacional de hoy*, Editorial Universitaria, Santiago, 1990. Pg. 27



y se vuelve el principal agente de la expansión urbana (“operación sitio”<sup>53</sup>). Esto determina definitivamente el carácter socioeconómico que imperará en el ámbito territorial de la comuna de San Ramón.

El proceso de poblamiento urbano del entorno en que se inserta el área del Seccional La Bombonera se inicia a partir de diferentes proyectos de subdivisión y loteamiento de los predios rurales aprobados a partir de 1952 y hasta 1965. Los polígonos loteados en el área de influencia peatonal pueden observarse en la figura 4 que se encuentra en el párrafo del presente estudio referente a las normas locales.

Una vez subdividido el suelo se inicia el proceso de construcción de los predios como una gestión individual de cada uno de los propietarios de los nuevos lotes. Ello, en general para los loteos destacados, ha significado que el área fuera edificada mediante procesos de autoconstrucción que por sus características son deficientes en cuanto a control de calidad de diseño y ejecución.

Es posible observar en terreno, aunque en varios casos se ha realizado una adecuada mantención de las edificaciones, que en general el sector presenta una calidad de edificación con serias deficiencias. A lo señalado se agrega, como presunción, que a consecuencia de la falta de apoyo técnico para los procesos de diseño y edificación las viviendas deben presentar serias deficiencias funcionales y una baja calidad en sus estándares de habitabilidad.

Los fenómenos de obsolescencia y deterioro en comentario se manifiestan en el mercado del suelo que conforme al estudio del plan regulador (MINVU-UC 2005) presentaría al año del estudio en comentario las siguientes características. *“El Área Sur de la comuna está muy fragmentada y con escasez de tierras disponibles para uso inmobiliario. Se visualiza la posibilidad de que en el área norte de la comuna sea posible destinar terrenos a uso inmobiliario, considerando que existen predios de mayor tamaño, cercanía a fuentes de servicios financieros, comercio, distribución de materias primas y centros médicos que ofrece la Av. Santa Rosa, así como las nuevas conexiones de Metro a esta comuna.”*

### 3.1.7.- CAPACIDAD VIAL COMUNAL

Respecto de esta materia nos remitimos al estudio de Capacidad Vial contenido como parte del estudio del Plan Regulador no aprobado (MINVU-UC 2005).

Con ocasión del estudio en comentario se realizó la modelación de escenarios para los años 2010 y 2015 arrojando las conclusiones que se indican a continuación:

*“La capacidad vial de la comuna de San Ramón, en principio debiera ser suficiente para satisfacer las necesidades de movilidad de los usuarios del sistema de transporte en un horizonte de 5 años. Los niveles de servicio se mantienen muy similares a los actuales y los niveles de congestión se presentan en un conjunto reducido de arcos aislados de la comuna.*

*Esto se debe principalmente a que los hogares localizados en la comuna no aumentan significativamente, ni tampoco las actividades no residenciales, lo que se traduce en que tampoco aumentan significativamente ni los viajes que genera la comuna durante el período punta de la mañana (hogares), ni los viajes que atrae la comuna (actividades comerciales, estudio, etc). Por otra parte, aun cuando los viajes de paso aumentan, por el crecimiento del resto de la ciudad, también se incorporan en la red varios proyectos importantes como son las concesiones viales, nueva línea de metro, etc.*

<sup>5</sup>

PEREZ MUÑOZ, F.: *Diagnóstico Industrial y comercial de la comuna de La Cisterna*. Santiago 1981. Pg. 22



*Los resultados de las modelaciones del corte temporal 2010 indican que no será necesario ampliar la capacidad vial de los ejes de la comuna, puesto que los conflictos locales encontrados deberían poder solucionarse con medidas de gestión y operación de arcos e intersecciones involucradas. Sin embargo, al modelar en este corte un conjunto de proyectos definidos anteriormente se eliminan completamente todos los problemas de sobrecarga en la comuna.*

*En el corte temporal 2015 se aprecian tramos de ejes con problemas de congestión, los cuales requieren de proyectos de mejoramiento de la capacidad de la comuna, los que al ser incorporados en las redes resuelven los conflictos más importantes.”*

Revisadas las proyecciones de hogares, que en los modelos son una de las variables importantes para la definición de la generación de viajes que demandan vialidad, se puede destacar que para el escenario 2010 se proyecta un total de 23.247 hogares en la comuna, cifra que para el escenario 2015 sube a 23.865 hogares<sup>6</sup>. Al revisar las cifras de hogares consideradas por la encuesta Casen 2003 - 2009<sup>7</sup> nos encontramos con que la proyección de hogares es de 21.809 para el 2009.

Lo señalado parece mas consistente con las proyecciones de disminución de población comunal que actualmente proyecta el INE y en cuanto al estudio en comentario permite sostener que el aumento en la demanda de capacidad vial originado en la comuna debería ser inferior a lo modelado. En consecuencia la evolución del problema debiera ser menos conflictiva que la reseñada en el estudio de capacidad en referencia, en particular para el arco de calle Rivadavia que es uno de los casos puntuales que el estudio destaca y concluye que puede ser resuelto con medidas de gestión.

Sin perjuicio de lo señalado el área de planificación del Seccional ha incorporado la Avenida Santa Rosa, hasta el límite comunal es decir hasta el eje de dicha avenida y la calle Parroquia hasta la línea oficial norte. La primera de las incorporaciones responde a recoger la disposición del PRMS que establece un ancho final de Avenida Santa Rosa de 40 metros, 20 de los cuales se localizan en territorio comunal de San Ramón, el ancho indicado afecta a los terrenos que forman parte del área de planificación los cuales están afectos a declaratoria de utilidad pública en una franja de 8 metros de profundidad. La segunda incorporación de toda la faja destinada al trazado de calle Parroquia obedece a la necesidad de regularizar el ancho de dicha calle que en la actualidad tiene una faja variable de 17 a 20 metros de ancho. Para esta calle se fija un ancho de 20 metros afectando parcialmente a los terrenos que enfrentan la vía por su costado sur en una faja de ancho variable entre 0 y 3 metros de ancho.

### 3.2.- DIAGNÓSTICO

Desde el Censo 1982 en adelante, la comuna de San Ramón comienza un período de decrecimiento sostenido. En el año 1992 se registra un total de 100.817 habitantes, mientras que en el último censo (2002) se registraron 94.906 habitantes, lo que significa que San Ramón forma parte del grupo de comunas que están perdiendo población. Para el año 2020 el INE estima una población total de 69.672 habitantes.

El cambio en la población comunal no solo se refiere a una sostenida disminución de habitantes sino que además puede verse un profundo cambio en la composición de los diferentes grupos etáreos. En la variación porcentual por grandes grupos de edades, se destaca el explosivo crecimiento del grupo 60 y más años de edad el que pasa de representar un 8,16% el año 1993, a representar un 20% de la población comunal el año 2020.

---

<sup>6</sup> Estudio Plan Regulador Comunal de San Ramón, Capacidad Vial, tabla 28, 2005

<sup>7</sup> Reportes Estadísticos Comunales 2013, Biblioteca Congreso Nacional, pág 5/25 y siguientes.



El cambio destacado, de mayor presencia porcentual de población de 60 años y más, se acompaña por una significativa disminución de la participación de la población de menos de 44 años de edad la que de ser casi un 80% de la población en 1993, pasaría a ser ligeramente inferior a un 60% de la población el año 2020.

Simultáneamente con el fenómeno de pérdida y envejecimiento de la población en la comuna puede verificarse una carencia de viviendas además del deterioro material y funcional progresivo del stock de viviendas.

La obsolescencia y deterioro de las edificaciones son un factor que dificulta la radicación de nueva población, facilita el desarrollo de talleres y actividades en edificaciones precarias con los riesgos de incendio y emisión de contaminantes que crean un efecto deteriorante sobre el entorno.

Respecto de deporte y áreas verdes, el estudio realizado con datos del año 2002 se concluye que la dotación existente, en el escenario de demanda del año indicado, no existe déficit sino que por el contrario hay un superhabit considerando los estándares aplicados mediante la matriz INCAL empleada como metodología en el estudio en referencia.

Considerando la información demográfica para el horizonte del año 2020, la comuna presentaría una notable disminución en la demanda por equipamientos estimándose no solamente suficiente la existencia actual sino que existiría infraestructura subutilizada.

Conforme a lo señalado surgen como objetivos las necesidades de resolver la carencia de viviendas, adecuada a los estándares actuales, y promover un proceso de repoblamiento y mejora de la calidad de la vivienda en la comuna que por otro lado cuenta con infraestructuras suficientes para atender las demandas básicas de la población y que actualmente se encuentran subutilizadas.

El PRMS 94 destina para Equipamiento Recreacional y Deportivo el polígono que deslinda por el norte con la calle Parroquia, al oriente con la Avenida Santa Rosa, por el sur el deslinde con Villa La Blanca y por el poniente con calle Rivadavia. Considerando los datos expuestos se considera que la dotación de espacios para el uso señalado no tendría una demanda por parte de la población comunal de San Ramón dado que ésta se encuentra suficientemente atendida con la infraestructura existente.

En consecuencia el proyecto del seccional considera el cambio en el uso de suelo y condiciones urbanísticas de la Zona o Sector indicado atendido que su destino actual no se justifica y en él se concentran las condiciones de abandono que afectan el área de influencia sobre la cual se postula gatillar un efecto de densificación urbana y renovación.

Para el cumplimiento de lo señalado se requiere innovar principalmente en las regulaciones sobre uso de suelo y normas urbanísticas sobre coeficiente de ocupación de suelo, densidad, coeficiente de constructibilidad y alturas de edificación. Las normas señaladas deben permitir los usos de suelo residencial y equipamiento y la construcción de edificaciones que permitan la densificación residencial del sector.

Conforme a la regulación urbana actualmente vigente el cambio señalado no puede realizarse mediante una modificación del instrumento que fijó las condiciones urbanísticas que rigen para la zona del Estadio La Bombonera, sino que ello, debe realizarse mediante aplicando atribuciones que en Planificación Urbana la legislación entrega a la municipalidad.

En lo concerniente al proyecto de renovación y densificación que se quiere impulsar se estima que éste, al radicar nueva vivienda, a la vez de colaborar con la reducción del déficit comunal, atrae



población que podría influir positivamente en la reducción de los grupos de habitantes de edades medias y bajas.

Al radicar estos habitantes en un área consolidada de la ciudad con accesibilidad privilegiada y bien equipada, en especial con servicios de salud y de atención social a los que se tendría acceso peatonal, se entrega una oferta de viviendas que afectan positivamente el entorno entregando una mejor calidad de vida.

Para los desplazamientos a mayor distancia se cuenta con la red de transporte público del Transantiago a la que se accede directamente y que se encuentra en una fase de mejoramiento significativo mediante el estudio actualmente en desarrollo de mejoramiento del corredor San Rosa.

## 2.4 ORDENANZA DEL PLAN SECCIONAL LA BOMBONERA

La Ordenanza del Plan Seccional aprueba los planos, en este caso planos PS-La Bombonera-A y PS-La Bombonera-B escala 1:5.000, denominados “Plano de Zonificación” y “Plano de Espacios Públicos”, respectivamente.

Para el área del Plan Seccional se contempla diferenciar dos zonas graficadas en el plano PS-La Bombonera-A cuyas regulaciones se señalan en el texto que mas adelante se inserta. La diferenciación obedece al reconocimiento de un uso industrial actualmente existente en los predios que enfrentan la calle Rivadavia y a un tramo de la calle Parroquia a los cuales se les establece condiciones urbanísticas que no afecten a las actividades existentes. En la actualidad estos terrenos están incluidos en la Zona del PRMS que se modifica por el presente Seccional de Remodelación.

La segunda zona corresponde al resto de los lotes que actualmente forman parte del área de la zona del PRMS que se modifica y que enfrentan la calle Parroquia y Avenida Santa Rosa. Para esta zona se entregan condiciones urbanísticas que permitan el desarrollo de vivienda en densidad y altura media y se fijan condiciones para otros usos de suelo afines al carácter y jerarquía de la Avenida Santa Rosa.

En el plano PS-La Bombonera-B se grafica las líneas oficiales, indicando franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y el área destinada a Plaza Pública. Las afectaciones corresponden a las franjas destinadas a ensanche de Santa Rosa y de calle Parroquia, a la franja destinada a la prolongación de la calle local Josefina Cáceres y a la nueva plaza comentada.

---

i Ley General de Urbanismo y Construcciones, <http://bcn.cl/1lz2d>, Santiago, 18 de diciembre de 1975.

ii Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, [file:///C:/Users/Rodrigo/Downloads/OGUC%20Abril%202014%20\(FINAL\).pdf](file:///C:/Users/Rodrigo/Downloads/OGUC%20Abril%202014%20(FINAL).pdf)

iii Estudio Plan Regulador Comunal de San Ramón, Dirección de Servicios Externos y Extensión, FADEU P.U.C., Agosto 2005



El texto de la Ordenanza del “Plan Seccional Zona de Remodelación La Bombonera” es el siguiente:

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Generalidades

El Plan Seccional Zona de Remodelación La Bombonera, en adelante el Seccional, se emplaza en el área territorial urbana de la comuna de San Ramón, lo conforman la presente Ordenanza Local, en adelante Ordenanza, la Memoria Explicativa, el Catastro y los planos PS-La Bombonera-A y PS-La Bombonera-B escala 1:5.000, denominados “Plano de Zonificación” y “Plano de Espacios Públicos”, respectivamente.

Estos documentos, para efectos de su aplicación, constituyen un solo cuerpo legal.

## CAPÍTULO II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE DEL PLAN SECCIONAL

### Artículo 2. Polígono

El polígono de aplicación de la normativa del Plan Seccional se encuentra inserto dentro de los límites administrativos de la comuna de San Ramón, el que ha sido graficado en los planos PS-La Bombonera-A y PS-La Bombonera-B, de acuerdo a las coordenadas que a continuación se describen:

### CUADRO DESCRIPCIÓN POLÍGONO

N°	PUNTO		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	X	COORDENADA Y			
1	X	347869,19	Intersección de la prolongación de la línea oficial norte de calle Parroquia con el eje de la calle Rivadavia.		
	Y	6290025,90			
2	X	348240,77	Intersección de la prolongación de la línea oficial norte de calle Parroquia con el eje de la Avenida Santa Rosa.	1 al 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2 que corresponde a línea oficial norte de la calle Parroquia.
	Y	6289961,19			
3	X	348256,47	Intersección del eje de la Avenida Santa Rosa con la prolongación del deslinde norte de los predios de la Población “Villa La Blanca”.	2 al 3	Línea recta que une los puntos 2 y 3 que corresponde al eje de Avenida Santa Rosa.
	Y	6289918,44			
4	X	347842,09	Intersección la prolongación del deslinde norte de los predios de la Población “Villa La Blanca” con el eje de la calle Rivadavia.	3 al 4	Línea que une los puntos 3 y 4 que corresponde al deslinde norte de los predios que forman parte de la población “Villa La Blanca”.
	Y	6289873,28			
				4 al 1	Línea recta que une los puntos 4 y 1 que corresponde al eje de la calle Rivadavia.

**Coordenadas:** Datum Provisorio Sudamericano 1956 Proyección UTM, Huso 19, Elipsoide de referencia Internacional 1924.

## CAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 3. Plazas públicas

Se destinan a Plaza Pública los terrenos graficados en el plano PS-La Bombonera-B “Plano de Espacios Públicos”.

### Artículo 4. Zonificación

El Área del Seccional se encuentra definida por la línea poligonal cerrada, de acuerdo a la descripción de

puntos y tramos indicados en el Artículo 2 de esta Ordenanza, área a la que le son aplicables las normas urbanísticas que se describen a continuación y que se encuentran graficadas en el Plano PS-La Bombonera-A:

### Cuadro de Zonas

<b>ZONAS DEL PLAN SECCIONAL LA BOMBONERA</b>	<b>ZM1</b>	ZONA DE USO DE SUELO MIXTO EN DENSIDAD MEDIA
	<b>ZM2</b>	ZONA DE USO DE SUELO MIXTO CON INDUSTRIA INOFENSIVA EN DENSIDAD MEDIA

### Zona de Uso de Suelo Mixto en Densidad Media, ZM1

<b>Usos permitidos</b>	Residencial	Todas las actividades	
	Equipamiento	<b>Clase</b>	<b>Actividad o Destino</b>
		Científico, Comercio; Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	Todas las actividades excepto las prohibidas.
	Areas Verdes	Según Artículo 2.1.30. OGUC.	
Espacio Público	Según Artículo 2.1.30. OGUC.		
<b>Usos prohibidos</b>	Equipamiento	<b>Clase</b>	<b>Actividad o Destino</b>
		Salud	Cementerios y Crematorios
	Seguridad	Cárceles	
	Actividades Productivas	Todo tipo de actividades inofensivas molestas o peligrosas	
Actividades productivas de impacto similar al industrial	Todo tipo de actividades inofensivas molestas o peligrosas		

<b>NORMAS URBANISTICAS</b>	<b>Residencial</b>	<b>Equipamientos</b>
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m2	500 m2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2	1,5
Altura máxima de la Edificación	17,5 m (5 pisos)	10,5 m (3 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo	Aislado, Pareado y Continuo
Distanciamiento	Según OGUC	Según OGUC
Antejardín	3,0 m.	3,0 m.
Densidad Bruta Máxima	1000 hab/há	No se aplica

## Zona de Uso de Suelo Mixto con Industria Inofensiva en Densidad Media ZM2

<b>Usos permitidos</b>	Residencial	Todas las actividades	
	Equipamiento	<b>Clase</b>	<b>Actividad o Destino</b>
		Científico, Comercio; Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	Todas las actividades excepto las prohibidas.
	Actividades Productivas	Todo tipo de actividades inofensivas	
	Actividades Productivas de impacto similar al industrial	Todo tipo de actividades inofensivas	
	Areas Verdes	Según Artículo 2.1.30. OGUC.	
	Espacio Público	Según Artículo 2.1.30. OGUC.	
<b>Usos prohibidos</b>	Equipamiento	<b>Clase</b>	<b>Actividad o Destino</b>
		Salud	Cementerios y Crematorios
	Seguridad	Cárceles	
	Actividades Productivas	Todo tipo de actividades molestas o peligrosas	
Actividades productivas de impacto similar al industrial	Todo tipo de actividades molestas o peligrosas		

<b>NORMAS URBANISTICAS</b>	<b>Residencial</b>	<b>Equipamientos y Actividades Productivas o de impacto similar al industrial</b>
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2	1,5
Altura máxima de la Edificación	17,5 m (5 pisos)	10,5 m (3 pisos)
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo	Aislado, Pareado y Continuo
Distanciamiento	Según OGUC	Según OGUC
Antejardín	3,0 m.	3,0 m.
Densidad Bruta Máxima	1000 hab/há	No se aplica

## CAPÍTULO IV VIALIDAD

### Artículo 5. De la Red Vial

La Red Vial Estructurante está conformada por las vías, señaladas en el plano PS-La Bombonera-B, cuyos tramos y anchos medidos entre líneas oficiales se detallan en el siguiente cuadro:

**Cuadro Vialidad Plan Seccional La Bombonera**

<b>NOMBRE</b>	<b>TRAMO</b>		<b>SITUACIÓN TRAMO E/P</b>	<b>SITUACIÓN LÍNEA OFICIAL E/P</b>	<b>ANCHO EXISTENTE ENTRE LÍNEAS OFICIALES (METROS)</b>	<b>ANCHO PROPUESTO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (METROS)</b>	<b>CATEGORÍA OBSERVACIONES</b>
	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>					
<b>Santa Rosa</b>	Límite norte de Seccional	Límite sur de Seccional	E	P	12	20	Troncal (T5S) PRMS
<b>Parroquia</b>	Límite poniente de Seccional	Límite Oriente de Seccional	E	P	Variable entre 17 y 20	20 (Afecta costado sur de la calle.)	Colectora
<b>Josefina Cáceres</b>	Límite sur de Seccional	Calle Parroquia	P	P	-	11	Calle Local